PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Sherbrooke

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2013

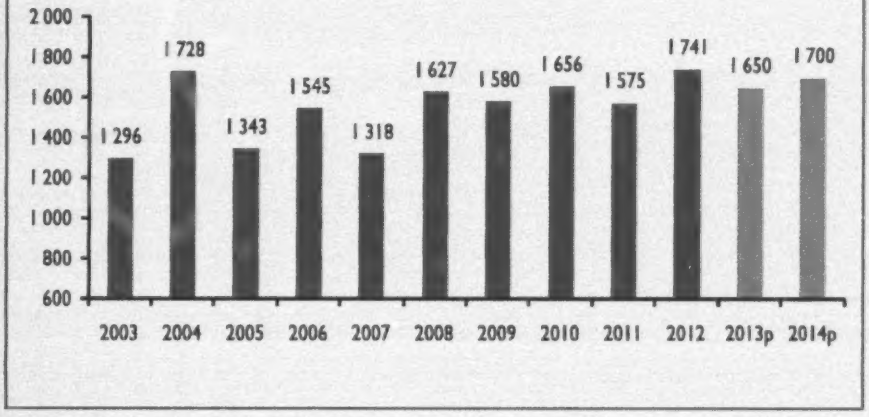
Vers une diminution de l'activité sur le marché de l'habitation en 2013 et une reprise en 2014[1]

Le marché de l'habitation de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke a connu une hausse d'activité en 2012, mais il devrait accuser une légère baisse en 2013.

Les mises en chantier d'habitations termineront l'année 2013 en baisse de 5 %, pour se chiffrer à 1 650, puis elles augmenteront de 3 % en 2014, pour avoisiner les 1 700. En effet, elles subiront l'effet d'une moins bonne performance du marché de l'emploi, mais elles profiteront de la reprise économique prévue pour 2014.

Figure 1

Mises en chantier dans la RMR de Sherbrooke



Source : SCHL p : Prévisions (SCHL

[1] Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL donne des prévisions ponctuelles, mais elle fournit également des fourchettes de prévisions et décrit les risques susceptibles d'infirmer les prévisions. Les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 26 avril 2013.

Table des matières

1 Vers une diminution de l'activité sur le marché de l'habitation en 2013 et une reprise en 2014

2 Stabilisation de l'emploi en 2013 et reprise en 2014

2 Stabilité du solde migratoire

2 Taux hypothécaires toujours bas, malgré les hausses modestes et graduelles prévues

3 Marché de la revente en baisse

3 Modération des mises en chantier d'habitations

4 Stabilisation du marché locatif

6 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

En ce qui a trait au nombre de transactions Centris® conclues sur le marché de la revente, il devrait connaître une faible diminution (-2 %) d'ici à la fin de 2013 (1 750) et se stabiliser en 2014 (1 795). Le marché continuera à se détendre un peu, et les prix évolueront légèrement à la hausse.

Stabilisation de l'emploi en 2013 et reprise en 2014

L'incertitude sur les marchés mondiaux et la lenteur de la reprise économique aux États-Unis ont contribué à la stagnation de l'emploi. Le secteur manufacturier de Sherbrooke revêt une importance historique; or, les emplois dans ce secteur ont été touchés par l'économie américaine. De plus, le ralentissement attendu des mises en chantier d'habitations risque de nuire à l'emploi dans le secteur de la construction résidentielle.

Bien que le taux de chômage ait diminué au premier trimestre de 2013 par rapport à la même période l'année dernière, le nombre d'emplois est en baisse. Ceci peut s'expliquer par une diminution de la population active, une situation attribuable à des travailleurs ayant abandonné leur recherche d'emploi ou à des travailleurs partis à la retraite.

Les Jeux du Canada qui auront lieu cet été à Sherbrooke devraient avoir des effets ponctuels positifs sur les emplois. De plus, le secteur des services, qui représente plus de la moitié (53 %) des emplois de la région, continuera d'être soutenu par la croissance de la population. Enfin, la hausse des investissements publics prévue[2] contribuera à la stabilisation de l'emploi en 2013. Au final, la croissance économique américaine et mondiale gagnera du tonus d'ici 2014 et fera augmenter le nombre d'emplois liés à la production de biens destinés à l'exportation. La croissance de l'emploi dans la RMR de Sherbrooke devrait prendre de la vigueur en 2014.

Stabilité du solde migratoire

En 2012, le solde migratoire de la RMR de Sherbrooke a été positif et s'est établi à 2 551 personnes, ce qui représente une augmentation de 3 % par rapport à 2011.

La SCHL s'attend à ce que ce niveau se maintienne au cours des prochaines années. En effet, entre 51 000 et 53 000 immigrants pourraient s'installer sur le territoire québécois, ce qui aura sans aucun doute des incidences sur le bilan migratoire de la région de Sherbrooke, étant donné que la RMR accueille chaque année environ 2 % des personnes qui s'installent au Québec.

Le solde migratoire interprovincial de la RMR de Sherbrooke est positif depuis quelques années. En 2012, il se chiffrait à 587 personnes. Par ailleurs, depuis deux ans, le solde migratoire dans la catégorie des 30 à 39 ans est positif. La RMR de Sherbrooke semble donc attirer davantage les jeunes familles, ce qui pourrait avoir une incidence positive sur le marché du neuf, particulièrement dans les segments plus abordables, tels que ceux des maisons jumelées et en rangée. Comme chaque année, le solde migratoire des 15 à 24 ans demeure positif, en raison des nombreux établissements collégiaux et universitaires qui se trouvent dans la région.

Pour ces raisons, le bilan migratoire de la RMR de Sherbrooke se chiffrera à près de 2 550 personnes en 2013 et à 2 500 en 2014. La reprise de l'emploi contribuera certainement à maintenir ce niveau. À court terme, les nouveaux arrivants stimuleront la demande d'habitations, surtout celle de logements locatifs.

Taux hypothécaires toujours bas, malgré les hausses modestes et graduelles prévues

Selon le consensus qui se dégage parmi les prévisionnistes du secteur privé, le taux cible du financement à un jour de la Banque du Canada ne devrait pas être augmenté avant le milieu de 2014. La hausse surviendra donc un peu plus tard que ce qui avait été avancé dans l'édition du premier trimestre du présent rapport, en raison de modifications à la baisse des prévisions relatives au PIB depuis la parution de cette édition et, plus particulièrement, du ralentissement attendu de l'économie cette année. Les taux d'intérêt étant majorés plus tard que prévu, l'activité sur le marché de l'habitation s'en trouvera favorisée au cours de l'horizon prévisionnel.

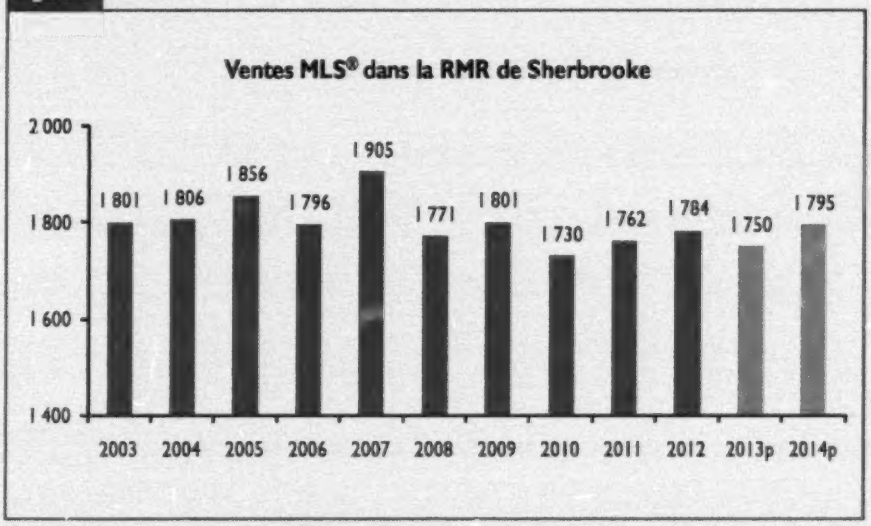
En 2013, selon le scénario de base de la SCHL, le taux affiché des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 3,00 et 3,25 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,00 et 5,50 %, avec des moyennes de 3,13 et 5,28 %, respectivement. En 2014, le premier augmentera pour se situer dans une

[2] Institut de la statistique du Québec (Investissements privés et publics, Québec et ses régions)

fourchette allant de 3,25 à 3,75 % et le second variera entre 5,25 et 5,75 %, et ils afficheront des moyennes respectives de 3,42 et de 5,53 %, ce qui cadre avec l'amélioration attendue des perspectives de croissance économique l'an prochain.

Les taux hypothécaires ne devraient pas monter avant le milieu de 2014. À partir de ce moment-là, ils commenceront toutefois à enregistrer des hausses faibles mais constantes, qui se solderont par des niveaux un peu plus élevés en fin d'année. Les taux resteront cependant bas dans une perspective historique durant la période à l'étude.

Figure 2



Source : FCIQ par Centris® p : Prévisions (SCHL)

Marché de la revente en baisse

Depuis quelques années, le marché de la revente se détend à Sherbrooke. En effet, les ventes demeurent relativement stables, alors que les inscriptions courantes sont à la hausse. Depuis 2012, le nombre d'inscriptions courantes a augmenté de 9 %, tandis que les ventes ont diminué de 12 %. À l'automne 2012, le marché de la revente est passé d'équilibré à favorable aux acheteurs.

Du côté de la demande, le marché de l'emploi légèrement défavorable a joué un rôle dans la détente du marché. Rappelons aussi que l'accroissement d'année en année du parc immobilier grossit du même coup le bassin potentiel de ventes Centris® sur le territoire sherbrookois. Par ailleurs, comme nous le verrons dans la prochaine section, le stock d'unités neuves invendues a connu une croissance au cours des dernières années, ce qui augmente l'offre et fait concurrence au marché de la revente.

Étant donné ce contexte, les ventes devraient atteindre 1 750 en 2013, ce qui représente un résultat de 2 % inférieur à celui relevé l'an dernier. En 2014, un léger redressement de l'emploi et la reprise économique un peu plus marquée contribueront à renforcer la vigueur des ventes, qui devraient s'accroître de 2,5 % et se chiffrer à 1 795.

Par ailleurs, la concomitance de ces facteurs (augmentation de l'offre et baisse de la demande) a fait que le marché de la revente est demeuré favorable aux acheteurs au premier trimestre de 2013 et il devrait le rester d'ici la fin de l'année. Cette situation se traduira par une hausse du prix moyen moins soutenue en 2013 qu'en 2012, soit de 1,7 %, et ce dernier s'établira à 222 000 $. En 2014, l'augmentation demeurera modérée en regard de 2013, à savoir de 1,8 %, et le prix moyen devrait atteindre 226 000 $.

Notons que la conjoncture de marché des trois segments de marché que sont la maison unifamiliale, la copropriété et le plex est actuellement favorable aux acheteurs. Les maisons unifamiliales représentent près de 80 % des ventes totales, et les ventes dans ce marché ont diminué de 11 % au premier trimestre de 2013 par rapport à la même période l'an dernier. Le marché de la copropriété, qui demeure encore relativement marginal dans la RMR puisque les unités de ce type constituent environ 10 % des reventes totales, s'est détendu de façon accrue, les ventes dans ce marché ayant reculé de 21 % d'une année sur l'autre au premier trimestre.

Modération des mises en chantier d'habitations

En raison de la conjoncture économique modérée, des nouvelles normes environnementales qui haussent les prix des habitations neuves depuis le mois d'août 2012 et

de la détente marquée du marché de la revente qui fait augmenter l'offre de logements inscrits sur le marché, les mises en chantier d'habitations sont en baisse dans la région de Sherbrooke.

Les fondations de près de 600 logements ont été coulées dans la RMR de Sherbrooke entre le 1er janvier et le 30 mai 2013. À ce rythme, le cumul annuel des mises en chantier devrait s'établir à 1 650 à la fin de 2013 dans la RMR et accuser une baisse de 5 % en regard du cumul de l'année 2012. En 2014, stimulées par une reprise de l'emploi et de la croissance économique, les mises en chantier d'habitations devraient connaître une augmentation de 3 % en glissement annuel et se situer à 1 700. Cependant, elles n'atteindront pas le niveau de 2012 en raison des hausses attendues des taux hypothécaires.

La baisse des mises en chantier d'habitations s'est surtout fait sentir dans le segment des logements pour propriétaires-occupants, plus particulièrement du côté des maisons en rangée. Depuis quelques années, les maisons en rangée sont populaires auprès des premiers acheteurs en raison de leur nature abordable. Plusieurs promoteurs ont réussi à attirer des premiers acheteurs en affirmant que les mensualités hypothécaires pouvaient égaler le coût des loyers mensuels, grâce au niveau historiquement bas des taux d'intérêt. Cependant, les conditions économiques actuelles ont rendu l'accession à la propriété plus difficile pour les premiers acheteurs, et la demande de maisons en rangée a suivi une tendance à la baisse qui devrait se poursuivre d'ici la fin de 2013.

Les mises en chantier de maisons unifamiliales devraient elles aussi être touchées par une diminution de la demande, et elles devraient reculer de 7 % en 2013, pour ensuite demeurer stables en 2014.

Après avoir connu une légère baisse en 2012, les mises en chantier de logements locatifs ont vu leur nombre augmenter pendant les cinq premiers mois de 2013. Cependant, comme nous le verrons dans la section suivante, le taux d'inoccupation demeure relativement élevé dans la région. Nous estimons que la construction devrait ralentir d'ici la fin de l'année dans cette catégorie et que le nombre de mises en chantier devrait demeurer stable en 2013, tout comme en 2014.

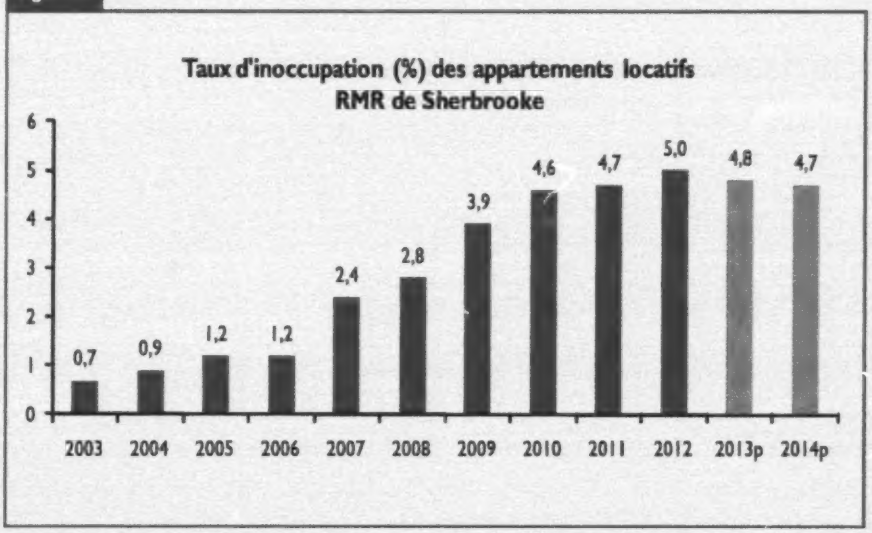
Stabilisation du marché locatif

Selon l'Enquête sur les logements locatifs menée en octobre 2012 par la SCHL, le taux d'inoccupation des appartements locatifs s'est établi à 5 %, ce qui représente le deuxième taux d'inoccupation en importance parmi les régions d'au moins 100 000 habitants au Québec. Le taux d'inoccupation s'est détendu de manière marquée durant les cinq dernières années, en raison, principalement, d'un fort mouvement d'accession à la propriété. Signalons que l'augmentation de la taille du parc locatif a elle aussi contribué à la hausse du taux d'inoccupation.

Du côté de la demande, la région de Sherbrooke connaît, comme nous l'avons mentionné plus tôt, un solde migratoire positif. Une grande partie des nouveaux arrivants se tournent vers le marché locatif. Par ailleurs, le solde migratoire positif chez les jeunes de 15 à 24 ans vient aussi faire augmenter la demande sur le marché locatif : Sherbrooke est un pôle universitaire constitué de huit établissements, qui accueillent environ 40 000 étudiants. Cette année, l'Université Bishop's a d'ailleurs enregistré un nombre record d'inscriptions.

Malgré cette demande soutenue, il ne faut pas oublier que d'autres logements viendront s'ajouter au parc locatif et feront augmenter l'offre sur ce marché. Comme nous l'avons indiqué dans la section précédente,

Figure 2



Source : SCHL p : Prévisions (SCHL)

le nombre de mises en chantier de logements locatifs devrait demeurer stable en 2013, ce qui empêchera le taux d'inoccupation de régresser.

Dans ces circonstances, le taux d'inoccupation devrait atteindre 4,8 % en 2013 et 4,7 % en 2014. Étant donné la détente observée depuis quelques années sur le marché locatif, la progression du loyer mensuel devrait ralentir par rapport aux dernières années. Le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres se chiffrera à 585 $ cette année, soit une hausse de moins de 1 %, et à 595 $ en 2014, ce qui correspond à une augmentation de 1,7 %.

Résumé des prévisions
RMR de Sherbrooke
Printemps 2013

	2010	2011	2012	2013p	Var. en %	2014p	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	570	557	610	570	-6,6	575	0,9
Logements collectifs	1 086	1 018	1 131	1 080	-4,5	1 125	4,2
Tous types de logement confondus	1 656	1 575	1 741	1 650	-5,2	1 700	3,0
Prix moyen ($) - excluant Magog							
Logements individuels	197 101	184 319	220 353	221 000	0,3	225 000	1,8
Prix médian ($)							
Logements individuels	170 000	170 000	180 000	182 000	1,1	185 000	1,6
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Que)	3,1	2,6	1,7	n.d.	-	n.d.	-
Marché de la revente							
Ventes Centris®	1 729	1 883	1 784	1 750	-1,9	1 795	2,6
Inscriptions en vigueur Centris®	1 333	1 509	1 668	1 700	1,9	1 750	2,9
Prix Centris® moyen ($)	205 035	215 593	218 302	222 000	1,7	226 000	1,8
Marché locatif - excluant Magog en 2006							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	4,6	4,7	5,0	4,8	-	4,7	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	566	577	578	585	-	595	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,49	3,52	3,17	3,00 - 3,25	-	3,25 - 3,75	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,61	5,37	5,27	5,00 - 5,50	-	5,25 - 5,75	-
Nombre annuel d'emplois	92 600	99 000	98 100	98 500	0,4	100 000	1,5
Croissance de l'emploi (%)	-4,3	6,9	-0,9	4,4	-	2,1	-
Taux de chômage (%)	7,6	6,9	7,5	7,0	-	6,8	-
Migration nette	1 816	2 477	2 551	2 550	0,0	2 500	-2,0

Le système Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM), Statistiques par Centris®. Prévisions SCHL (2013-2014)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2013, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

25 ans years

Le 1er juin 2012, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a eu 25 ans!

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est depuis longtemps reconnu comme la ressource par excellence au Canada pour les intervenants du secteur de l'habitation désirant obtenir des analyses de données et des prévisions fiables, impartiales et actuelles sur le marché de l'habitation.

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Cyberforums sur le logement abordable

Les cyberforums sur le logement abordable organisés par la SCHL sont des séminaires d'apprentissage à distance qui réunissent des personnes intéressées et des experts de l'industrie au moyen du téléphone et de la technologie Web. Vous pouvez écouter, participer, voir et apprendre sans avoir à payer des frais de déplacement.

Inscrivez-vous en ligne!

www.schl.ca/cla

64297_2013_B01

17-04-13